

**TROMS TAKST**  
Tromsø

# **RAPPORT**

## **AREALMÅLINGER**

**LANGEIDVEGN 10, 9105 KVALØYA**

**I**

**TROMSØ KOMMUNE**

Utført av:

**Ing. Geir Kilmark**  
Kløvervegen 15  
9016 Tromsø.

---

Oppdragsgiver : TotalEiendom AS v/salgsleder Vibeke Pedersen  
Oppdrag : Arealmåling av bolig i Langeidvegen 10, 9105 Kvaløya

**OPPDRAGETS FORUTSETNING:**

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Arealberegningene er utført iht. NS 3940. Rapporten er kun basert på visuell befaring og kontrollmålinger med lasermåler på stedet supplert med fremlagte dokumenter. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

**MANDAT:**

*Oppdragsgiver ønsker en kontrollmåling av visningshuset i Langeidvegen 10, 9105 Kvaløya. Hensikten med kontrollmålingen er å avdekke eventuelle avvik i forhold til tegninger.*

**REKVIRENT:**

Salgsleder Vibeke Pedersen c/o TotalEiendom AS / TotalRenovering AS

**TAKSTMANN:**

Ing. Geir Kilmark, Kløvervegen 15, 9016 Tromsø.

**BEFARINGSDATO:**

Bygningen ble befart den 01.10.2015

Til stede på befaringen var salgsansvarlig Stine Nøtnes Pedersen.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Som grunnlag for vurderingen er følgende dokumenter:

- NS 3940 : 2012
- Kommunal- og Moderniseringsdepartementets veiledning til «Grad av utnytting – Beregnings- og måleregler», datert 20.januar 2014.
- Plantegninger i målestokk 1:50 og salgstegninger i målestokk 1:100

**FRAMVIST BYGNING PÅ EIENDOMMEN:**

På tomteparsellen, dvs. på Langeidvegen 10, er det i dag oppført et bolighus i to etasjer med overbygget car-port og to overbygde innganger, en inngang til hovedleiligheten og en inngang til hybel/soverom.

---

Oppdragsgiver : TotalEiendom AS v/salgsleder Vibeke Pedersen  
Oppdrag : Arealmåling av bolig i Langeidvegen 10, 9105 Kvaløya

### DEFINISJONER:

BTA – bruttoareal er det arealet som begrenses av omsluttende ytterveggers utside.

BRA – bruksareal er det arealet som er innenfor omsluttende vegger (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

I henhold til målereglene i NS3940:2012 med veiledning for «Grad av utnyttning» skal areal under takutstikk/balkonger/terrasser på mer enn 1,0 m ut fra fasaden legges til bruksarealet når utstikket ligger mindre enn 5,0 m over planert terreng. Videre skal arealet under åpent overbygg som benyttes som carport også medregnes. Arealene angis i hele m<sup>2</sup> (uten desimaler).

### REGISTRERINGER / BEREGNINGER:

Arealene beregnet etter mottatte tegninger:

#### BTA:

Plan 1:	78,63 m <sup>2</sup>
Plan 2:	<u>78,63 «</u>
Sum	<u>157,26 m<sup>2</sup> - avrundet til 157 m<sup>2</sup></u>

#### BRA:

Plan :	70,54 m <sup>2</sup>
Plan 2:	<u>70,54 «</u>
Sum	<u>141,08 m<sup>2</sup> – avrundet til 141 m<sup>2</sup></u>

Arealene beregnet etter målinger på stedet:

#### BRA:

Plan 1:	68,9 m <sup>2</sup>
Plan 2:	<u>69,0 «</u>
Sum	<u>137,8 m<sup>2</sup> - avrundet til 138 m<sup>2</sup></u>

De kontrollmålte arealene er i overensstemmelse med arealene som er oppgitt i eiendomsdata.no hvor BRA er oppgitt til 138 m<sup>2</sup> – se vedlegg.

---

Oppdragsgiver : TotalEiendom AS v/salgsleder Vibeke Pedersen  
Oppdrag : Arealmåling av bolig i Langeidvegen 10, 9105 Kvaløya

**KONKLUSJON:**

I henhold til målereglene så skal også overbygget carport og deler av av arealet fra overbygde inngangsparti også inngå i BRA. I bruksarealet – BRA – skal carporten inngå i sin helhet, dvs. innenfor begrensende søyler. Overbyggede innganger hvor overbygningen er lavere enn 5 m over mark skal inngå og hvor en reduserer arealet for det som ligger i randsonen, her inngår ikke den ytterste meteren. Se markeringer på vedlagte plantegning. I tillegg til det kontrollmålte arealet på 138 m<sup>2</sup> kommer carporten på 17,5 m<sup>2</sup> og to overbyggede inngangsparti på henholdsvis 1,8 og 1,3 m<sup>2</sup>. Samlet tilleggsareal utgjør 20,6 m<sup>2</sup>.

Avrundet og samlet bruksareal : **BRA = 159 m<sup>2</sup>.**

Tromsø, den 01.10.2015

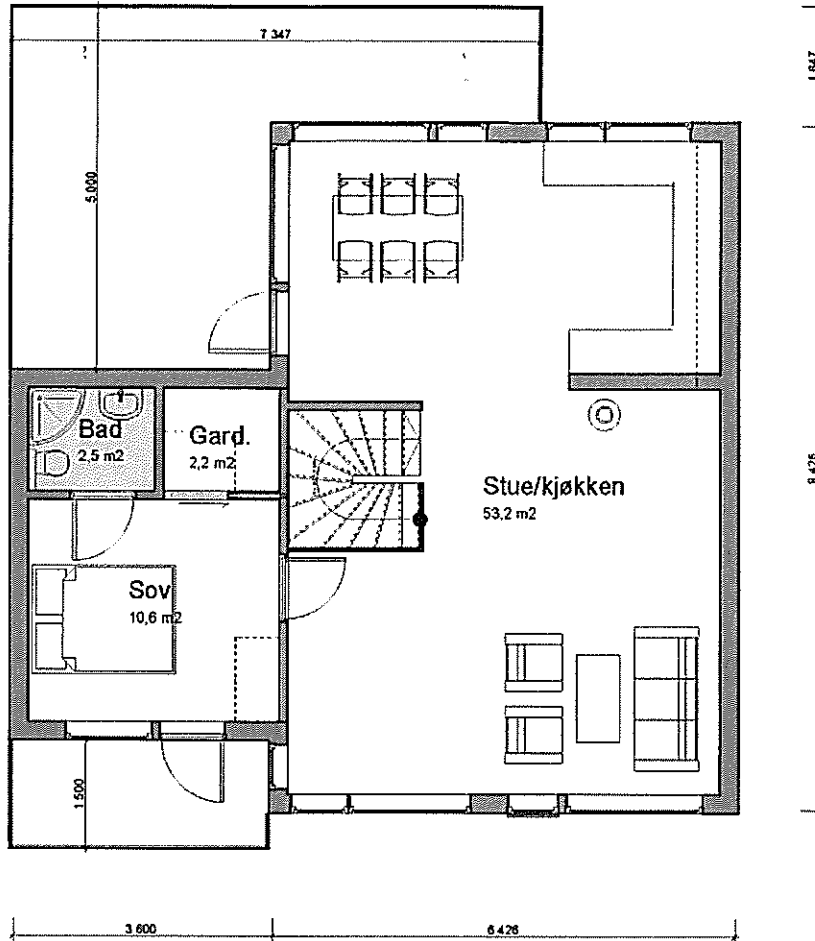


.....  
**Geir Kilmark**

Ingeniør/sertifisert takstmann - MNTF

Vedlegg: Tegning av Plan 1, m 1:100, med angivelse av tilleggsareal som inngår i BRA.  
Utsnitt av bestemmelsene i målereglene.  
Eiendomsdata.no, datert 01.10.2015





TotalProsjekt AS - Storelva G5

# LANGEIDVEIEN

9 - 10 - 11 - 13 - 20

Nivå  
Salgstegning

Mål  
1:100

Tegnet  
Mona Sæther

Dato:  
05.02.15

Enebolig +  
Plan 2

Tegn.nr.  
-

Rev.

**TotalRenovering** as  
Byggesaker & Totalrenovering



KOMMUNAL- OG  
MODERNISERINGSDEPARTEMENTET

Veiledning

# Grad av utnyttning

Beregnings- og måleregler



## § 5-4. Bruksareal (BRA)

### § 5-4. Bruksareal (BRA)

(1) Bruksareal for bebyggelse på en tomt skrives  $m^2$ -BRA og angis i hele tall.

(2) Bruksareal beregnes etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 5-7. I tillegg gjelder følgende:

- For bygninger med etasjehøyde over 3 m beregnes bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter. Det kan fastsettes i bestemmelsene til arealplan at bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.
- Planbestemmelsene skal fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnytting. Der planen ikke fastsetter noe annet, regnes bruksarealet under terreng med i bruksarealet.
- Ved beregning av bruksareal som underlag for energiberegning skal det ikke legges inn et horisontalplan for hver tredje meter der bygningen har etasjehøyde over tre meter.

### Anvendelse av § 5-4

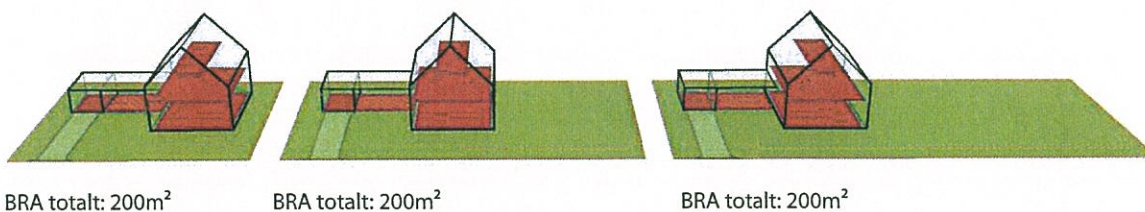
TEK10 § 5-4 omhandler bruksareal (BRA) for bebyggelse på en tomt. Bruksareal for bebyggelse på en tomt setter en øvre grense for det samlede bruksareal for bygninger, åpent overbygd areal og parkeringsareal som er tillatt på en tomt. Bruksareal for alle måleverdige plan, bruksareal for åpent overbygd areal og parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget dersom ikke annet er fastsatt i bestemmelsene til arealplan for området.

Bruksareal for bebyggelse på en tomt kan brukes for å gi bygninger like stort bruksareal, også der tomtene ikke er like store, f.eks. i hytteområder.

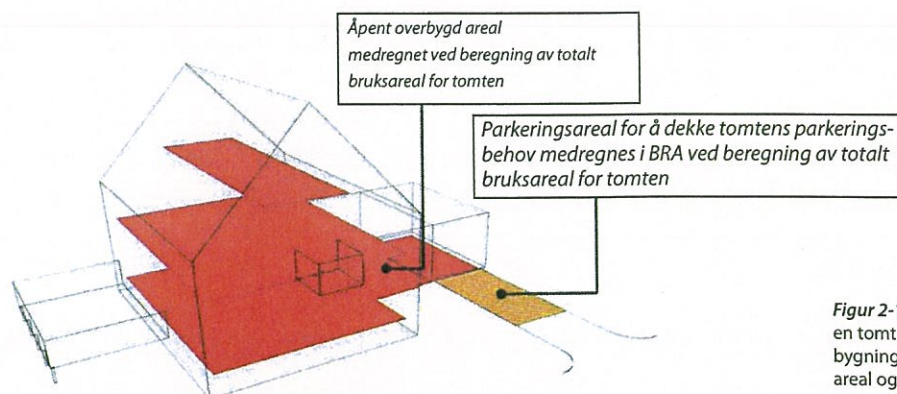
Ettersom BRA gir oversikt over det samlede arealet for alle plan i en bygning, er det også en hensiktsmessig beregningsmåte i utbyggingsområder der man ønsker å styre størrelsen på bebyggelsen av hensyn til belastningen på omgivelsene. Dette kan f.eks. være større utbyggingsprosjekter for industri, kontor- og forretningsbygg, der man ønsker et overslag over arbeidsplasser, infrastruktur, trafikkbelastning osv.

Høyder bør fastsettes for å styre bebyggelsen i høyden, se TEK10 § 5-9.

Byggelinjer eller grenser for bebyggelse kan også benyttes for å styre størrelsen på bygningens grunnflate og beliggenhet på tomten.



Figur 2-11 Bruksareal for bebyggelse på en tomt



Figur 2-12 Bruksareal for bebyggelsen på en tomt er summen av bruksarealet for bygninger/konstruksjoner, åpent overbygd areal og parkering



## Beregning av bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA)

Bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) er summen av bruksarealet for alle bygninger og konstruksjoner, åpent overbygd areal og parkeringsareal/biloppstillingsplasser på tomten. Bruksareal for bebyggelse på en tomt skrives m<sup>2</sup>-BRA og angis i hele tall.

Bruksareal beregnes med utgangspunkt i NS 3940, tillagt nødvendig parkeringsareal etter TEK10 § 5-7.

Summen av bruksareal for den enkelte bygning/konstruksjon, åpent overbygd areal og nødvendig parkeringsareal utgjør bruksareal for bebyggelsen på en tomt (BRA) og er grunnlaget for beregning av grad av utnytting.

Bruksareal etter TEK10 §5-4 er angitt som bruksareal for bebyggelsen på en tomt. Bruksareal kan i andre sammenhenger angis som:

- Bruksareal for en bruksenhet
- Bruksareal for en etasje eller plan
- Bruksareal for et bygning
- Bruksareal for åpent overbygd areal

Bruksareal benyttes i ulike sammenhenger i plan- og bygningsloven med forskrifter, se pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b om hva som regnes som «mindre tiltak», og SAK10 § 4-1 som unntar mindre tiltak fra søknad og tillatelse.

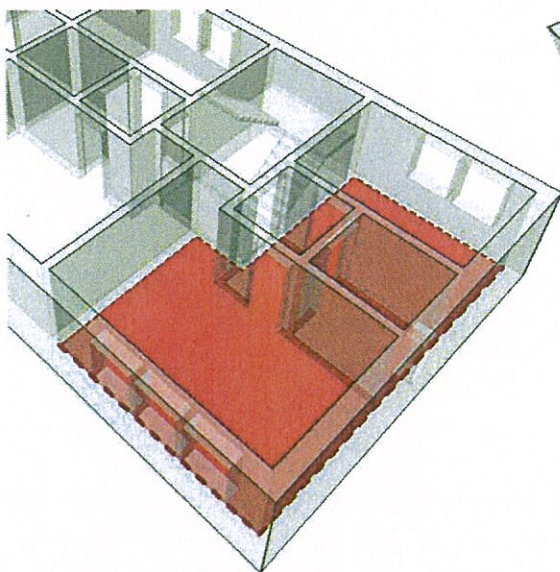
### Bruksareal for en bruksenhet

Bruksareal for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger.

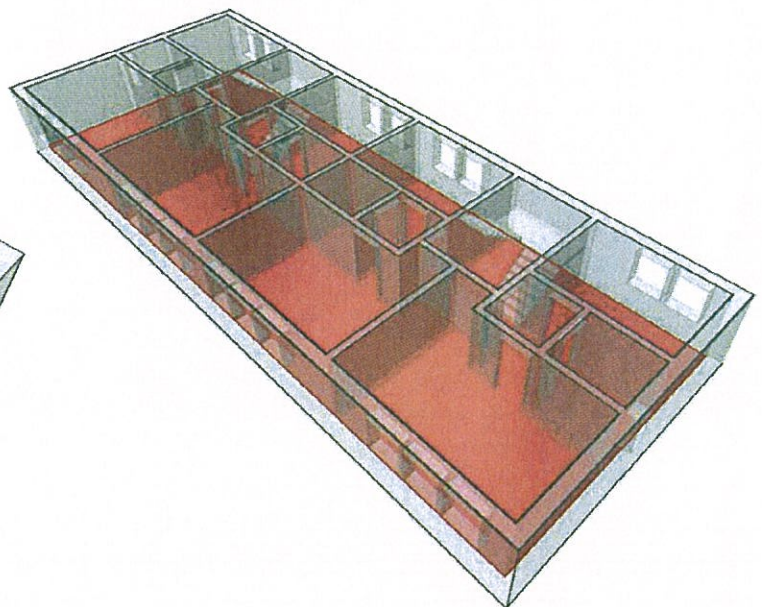
I bruksarealet medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter e.l. innenfor bruksenheten. I bruksarealet for en bruksenhet medregnes ikke areal som opptas av vegger mellom bruksenheter og vegger mellom bruksenheter og felles deler.

Det er viktig å merke seg at det er gjort endringer i NS3940-2012. Dette medfører at bruksarealet for fellesdeler ikke lengre skal regnes inn i bruksarealet for bruksenheten.

Solenergirom f.eks. innglasset balkong, vinterhage e.l. som brukes som oppholdsrom også om vinteren (isolert) og er del av hoveddel skal også tillegges bruksarealet.



Figur 2-13 Bruksarealet for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten deler som ligger innenfor omsluttende vegger



Figur 2-14 Bruksarealet for et plan eller en etasje er det arealet av planet som ligger innenfor omsluttende vegger

### Bruksareal for en etasje eller et plan

Bruksareal for et plan eller en etasje er det arealet av planet som ligger innenfor omsluttende vegger. Vegger mellom bruksenheter, felles deler (f.eks. trapperom og korridor) og vegger mellom bruksenheter og felles deler tas med. Det samme gjelder faste innredninger, installasjoner for VVS, sjakter, innvendig brystningspanel og fotlister, se figur 2-14.

### Bruksareal for en bygning

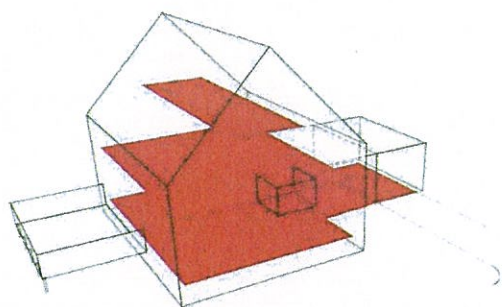
Bruksareal for en bygning er summen av bruksarealet for alle måleverdige plan og etasjer, se figur 2-16. Detaljerte regler for hva som medregnes i måleverdige plan fremgår av NS 3940, se også kapittel 3 i denne veilederen.

### Bruksareal for åpent overbygd areal

Bruksareal for åpent overbygd areal er areal under utkragede bygningsdeler og takoverbygg.

Åpent overbygd areal kan være:

- areal under takutstikk eller takoverbygg
- uten understøttelse (søyler), se figur 2-16
- areal under overbygd balkong, se figur 2-17
- åpent overbygd areal, f.eks. carport som mangler vegger eller deler av vegger, se figur 2-18



Figur 2-15 Bruksarealet for en bygning er summen av bruksarealet for alle måleverdige plan uavhengig av om planet er innredet eller tilgjengelig

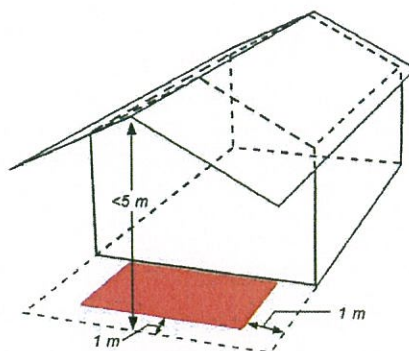
### Areal under takutstikk eller takoverbygg

Areal under takutstikk på inntil 1,0 m skal ikke medregnes i bruksarealet for åpent overbygd areal.

For bygninger med takutstikk mer enn 1,0 m ut fra fasaden skal det arealet som ligger mer enn 1,0 m innenfor takutspringet legges til bruksarealet når takutstikket ligger mindre enn 5,0 meter over planert terreng.

Takutstikk som ligger mer eller lik 5,0 m over planert terreng skal ikke legges til bruksarealet for åpent overbygd areal, se figur 2-16.

Viktig å merke seg at der det dannes et overdekket (overbygd) areal mellom bygningskropp og garasje eller lignende skal det arealet medtas i beregning av bruksarealet så fremt overbygget er mindre enn 5 m over ferdig planert terreng. Dette gjelder ikke pergola.



Figur 2-16 Areal under takutstikk som er mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av takutstikk/takoverbygg, skal legges til bruksarealet. Gjelder takutstikk/takoverbygg som ikke er understøttet.

### Areal under utkraget overbyggd balkong, veranda, overbyggd terrasse eller balkong

Deler av overbygde eller utkragede terrasser og balkonger som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket i etasjen ovenfor, legges til bruksarealet.

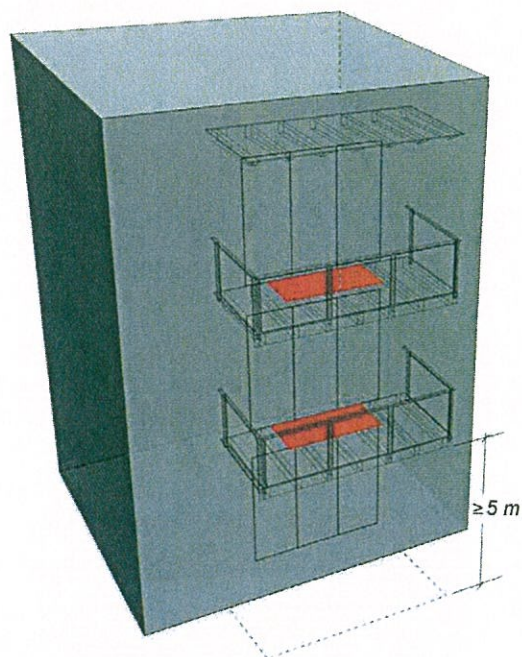
Konsekvensen av dette er at vanlige balkonger som ligger over hverandre i hus på flere etasjer, vil gi et tillegg i bruksarealet, se figur 2-17.

### Åpent overbyggd areal, f.eks. carport som mangler vegger eller deler av vegger

Arealet som medregnes vil være det arealet under overbygg som kan benyttes til lager, parkeringsareal mv. Vanligvis vil bruksarealet for overbyggd areal være begrenset av søyler og/eller vegger, se figur 2-18 og 2-19.

### Areal for parkering

Arealet som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal medregnes i bruksarealet for bebyggelsen på en tomt (BRA), se også under omtale av TEK10 § 5-7



Figur 2-17 Åpent areal under f.eks. overbyggd terrasse, veranda og balkonger som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket over skal legges til bruksarealet

### Bruksareal som underlag for energiberegning

Ved beregning av bruksareal som underlag for energiberegninger se SAK10 § 4-1.

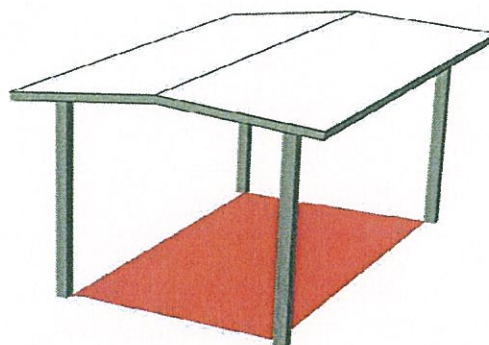
### Tillegg for plan med stor romhøyde og glassgårder

For bygninger med stor romhøyde regnes BRA som om det var lagt et plan for hver 3. meter. Årsaken er at volumer med stor høyde senere kan innredes i flere etasjer. Rom med fri høyde 4,9 m får dermed to måleverdige plan, rom med fri høyde 7,9 m får tre måleverdige plan osv, se figur 2-20.

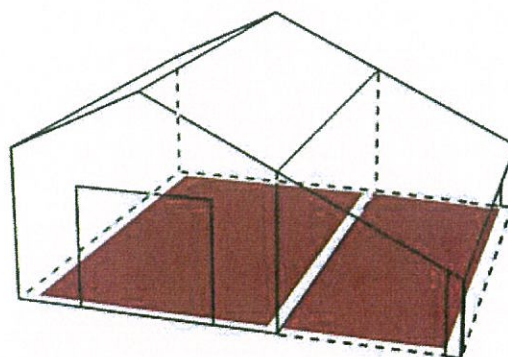
Tilsvarende vil glassgårder med stor romhøyde regnes som om det var lagt plan for hver 3. m høyde. Det kan fastsettes i bestemmelser til arealplan at bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

### Bruksareal for uinnredete bygningsvolumer

Plan og rom som ikke er innredet eller mangler gulv eller atkomst regnes med i bruksarealet, så sant de tilfredsstiller kriteriene om fri romhøyde med 1,9 m eller mer i minst 0,6 m bredde. Se for øvrig kapittel 3 om måleverdig areal.



Figur 2-18 Eksempel på åpent areal for carport som skal legges til bruksarealet



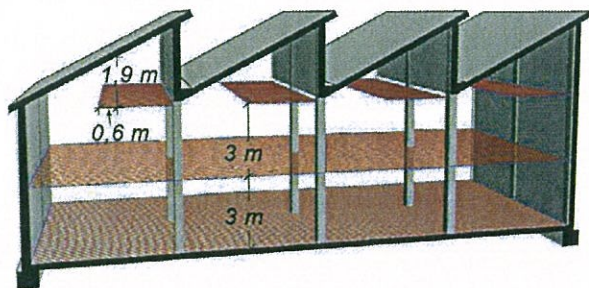
Figur 2-19 Eksempel på åpent understøttet areal som skal legges til bruksarealet

### Bruksareal helt eller delvis under terreng

Bruksarealet er bestemmende for virksomheten i bygningen. Denne virksomheten påvirker omgivelsene, og vil være bestemmende for nødvendig infrastruktur og annet. Bruksareal regnes som hovedregel for alle måleverdige plan, også for de plan som ligger helt eller delvis under terreng. Kommunen kan i planbestemmelse fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnytting. Der planen ikke fastsetter noe annet, regnes bruksarealet under terreng med i bruksarealet.

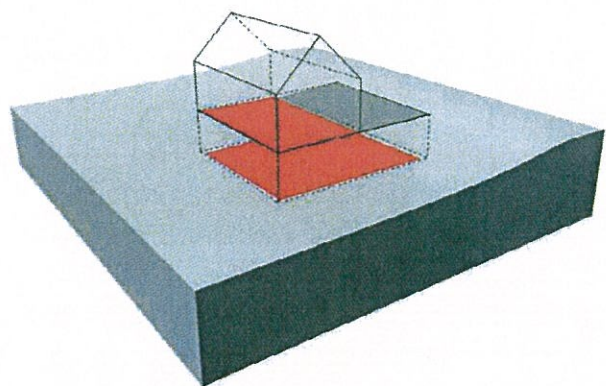
Eksempel på slik planbestemmelse kan være:

*«Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.»*



Figur 2-20 Areal i rom med høyde 4,9 m eller mer, måles med tenkte plan for hver 3,0 m høyde. På figuren medregnes det som er markert med raster

En bestemmelse om at areal helt eller delvis under terreng ikke skal medtas i beregningsgrunnlaget, kan kombineres med en bestemmelse om høyde for terrenget, jf. TEK10 § 5-9. På denne måten kan kommunen til en viss grad styre oppfylling på terrenget. Alternativt kan det gis bestemmelser om at areal helt eller delvis under terreng skal beregnes ut fra det opprinnelige terrenget, planert terreng, gatenivå eller en nærmere fastsatt kotehøyde.



Figur 2-21 Bruksareal regnes for alle måleverdige plan, inklusive plan helt eller delvis under terreng



Førstesiden

Søk matrikkel

Søk adresse

Søk eier

Logg ut

Skriv ut

Vis PDF-fil

Data fra www.eiendomsdata.no - 01.10.2015

Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon. Data ajourføres kontinuerlig.

## Eiendomsdata

Felt	Data
Kommunenr/navn	1902 TROMSØ
Gnr/bnr	71/728
Tinglyst	Ja
Etablert dato	13.12.2013
Antall teiger	1
Næringsgruppe	Bolig
Areal tomt (m²)	399,1
Kilde areal	Areal hentet fra eiendomsbase
Fylke	1900 TROMS
Tettbebyggd	Nei
Kjøpesum	3 287 000
Omsetningsdato	24.07.2013
Omsetning	Fritt salg

## Bygningsdata

Felt	Data
<b>Bygningstype</b>	<b>Enebolig</b>
Status	Ferdigattest
Tatt i bruk	22.09.2015
Bebyggd areal	81,0
Bruksareal totalt	138,0
Bruksareal bolig	138,0
Igangsatt dato	31.03.2014
Antall boliger	1
Har heis	Nei
Antall etasjer	2
Oppdatert dato	22.09.2015
Kloakk	Offentlig kloakk
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk
<b>Boliginformasjon:</b>	
Leilighetsnr	1
Antall beboelsesrom	6
Antall bad	2
Antall wc	2
Boligens areal	138,0
Bruksenhet type	Bolig
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	69,0
Bruksareal bolig	69,0
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	69,0
Bruksareal bolig	69,0

## Adressedata for eiendom

Felt	Data
<b>Adresse</b>	<b>Langeidvegen 10</b>
Postnummer/sted	9105 KVALØYA
Tettbebyggd	Nei
Grunnkrets	MIKKELMYRA
Valgkrets	KALDFJORD
Kirkesogn	Kvaløy

## Hjemmelsforhold

Felt	Data
<b>Navn</b>	<b>Troms Hus AS</b>
Adresse	Myrv 22

Postnummer/sted 9020 TROMSDALEN  
Rolle HJEMMELSHAVER  
Andel 1/1

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.